

CIUDAD Y TERRITORIO

ESTUDIOS TERRITORIALES

ISSN(P): 1133-4762; ISSN(E): 2659-3254

Vol. LV, Nº 216, verano 2023

Págs. 309-330

<https://doi.org/10.37230/CyTET.2023.216.3>

CC BY-NC-ND



La enajenación del patrimonio inmobiliario militar en España: una aproximación en torno a las cuestiones de regeneración urbana

Federico CAMERIN ⁽¹⁾Rafael CÓRDOBA-HERNÁNDEZ ⁽²⁾⁽¹⁾ Investigador postdoctoral Margarita Salas. Universidad de Valladolid⁽²⁾ Profesor Ayudante doctor del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio. Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Madrid

Resumen: La investigación contextualiza las políticas de enajenación de los bienes inmuebles afectados al Ministerio de Defensa español y argumenta las oportunidades e inercias para llevar a cabo una efectiva reutilización de dichos bienes. El trabajo, pone énfasis en los resultados de los procesos de enajenación que paulatinamente se han ido produciendo en el país y que, de algún modo, pueden ser reproducibles en otros contextos internacionales a través de la correspondiente legislación e interés inmobiliario del organismo. Partiendo del contexto legal español se analizan dos casos de estudios, sobre los que abordar y caracterizar las principales características de los procesos de reutilización, demostrando un enfoque prevalentemente especulativo por parte del Ministerio de Defensa a la hora de plantear las operaciones de enajenación de estos bienes.

Palabras clave: Instalaciones militares; Abandono; Mercado inmobiliario; Política urbana.

Recibido: 06.05.2022; Revisado: 28.11.2022

Correo electrónico (1): federico.camerin@uva.es ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-8659-3761>Correo electrónico (2): rafael.cordoba@upm.es ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7878-2055>

Los autores agradecen los comentarios y sugerencias realizados por los evaluadores anónimos, que han contribuido a mejorar y enriquecer el manuscrito original.

Federico Camerin ha realizado este trabajo durante su estancia en la Universidad Politécnica de Madrid, Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio-Grupo de Investigación en Arquitectura, Urbanismo y Sostenibilidad (GIAU+S), en el marco del proyecto "La Regeneración Urbana como una nueva versión de los Programas de Renovación Urbana. Logros y fracasos". Este contrato está cofinanciado por el Ministerio de Universidades en el marco del Plan de recuperación, transformación y resiliencia, por la Unión Europea – NextGenerationEU y por la Universidad de Valladolid.

El trabajo es fruto de una colaboración común entre los dos autores. En este contexto, a Federico Camerin se le atribuye el caso del Acuartelamiento de La Rubia de Valladolid (sección 6.2) y a Rafael Córdoba Hernández el caso del Taller de Precisión de Artillería de Madrid (sección 6.1).

The disposal of military real estate in Spain: an approach to urban regeneration issues

Abstract: The research deals with the disposal policies of the Spanish Ministry of Defence's real estate assets and detects the opportunities and inertia to carry out effective reuses of these assets. This work highlights the results of the disposal processes in the country that somehow can be found in other international contexts through the corresponding legislation and the MoD (Ministry of Defence) real estate interests. Based on the national legal context, the analysis of two case studies, their approach, and main characteristics of the reuse processes demonstrates a predominantly speculative approach by the Ministry of Defence.

Keywords: Military sites; Abandonment; Real estate market; Urban policy.

1. Introducción

La gestión de los procesos del patrimonio inmobiliario militar hacia su enajenación y reconversión a usos civiles no es un tema novedoso en España, ya que la desafectación de relevantes cuotas de suelo en manos del Ministerio de Defensa y su reversión en forma de convenios y ventas directas para la revalorización de amplios sectores de las ciudades españolas ha tenido lugar desde mediados del siglo XIX hasta la segunda mitad del siglo XX (MURO MORALES, 1990, pp. 263-277). Sin embargo, la adhesión de España a la OTAN en 1982, la creación del Ministerio de Defensa en 1984 y la interrelación de otros factores de carácter geopolítico, administrativo y de dinámicas de desarrollo urbano fomentaron la puesta en marcha de grandes operaciones de reutilización del patrimonio militar hasta la actualidad.

En particular, a continuación se examina la historia reciente de la reconversión de emplazamientos con usos militares en España como un destacado ejemplo de la tendencia a la mercantilización de los bienes públicos para destacar dos dinámicas principales.

1.1 El fenómeno de enajenación de propiedades militares

Las políticas de enajenación de las áreas militares a partir de la década de 1980 han seguido la tendencia general de reestructuración neoliberal de los organismos públicos de modo que, ante los recortes estatales en materia de tutela nacional, el Ministerio de Defensa vende sus terrenos para obtener beneficios económicos en un mercado inmobiliario al alza en el país durante gran parte de este periodo favoreciendo la acumulación de rentas por el ente.

Por otro lado, los antiguos asentamientos militares son terrenos públicos de grandes extensiones, por lo que pueden impulsar relevantes procesos de regeneración urbana a su alrededor, por ejemplo, fomentando la mejora de barrios desfavorecidos, la realización de nuevos equipamientos o la creación de áreas de nueva centralidad. Éstos, además, se encuentran en localizaciones bien de crecimiento de la ciudad bien perfectamente integrados en la trama urbana que los hacen muy apetecibles desde el punto de vista del inversor inmobiliario. Sin embargo, las políticas de enajenación no se han enfocado tanto en encontrar las mejores soluciones para un desarrollo urbano sostenible, sino que han buscado la obtención de beneficios económicos inmediatos para el gobierno central y las administraciones relacionadas con Defensa. Estas razones subrayan la necesidad de proporcionar un examen actualizado del caso español, que aparentemente está escasamente analizado en comparación con la emergente investigación internacional en el campo de los estudios urbanos sobre la regeneración de antiguos patrimonios militares, principalmente en Estados Unidos, Francia, Italia y Reino Unido.

A continuación se muestra como el tema de las áreas militares a enajenar ha sido examinado en el marco de los estudios urbanos y qué aspectos han sido menos tratados por las investigaciones en este campo, la evolución de las políticas de enajenación en España y sus resultados, además de profundizar dos casos de estudio concretos a través de la lectura de variables fundamentales a la hora de replantear el uso de las instalaciones militares. Se llega a la conclusión de que el argumento de las áreas militares en abandono no puede ser simplemente tratado como una particular tipología de vacío urbano y que es necesario entender el marco normativo, el comportamiento de los agentes involucrados, privados y públicos a los distintos niveles de gobierno y sus distintos tipos de comportamiento,

para desarrollar un escenario de reutilización basado en el derecho a la ciudad para todos y no solamente en el aprovechamiento especulativo de terrenos a alto potencial de renta.

1.2. El abandono de propiedades militares y las condiciones “favorables” para emprender negocios inmobiliarios en un contexto de austeridad

En la actualidad, los distintos Ministerios de Defensa nacionales son uno de los mayores propietarios de suelo en los países occidentales: en España, en 2013, había 1046 instalaciones, cuya superficie sumaba 134 677 ha, lo que suponía la ocupación del 0,266% de la península (S. F., 2013, p. 18); en Francia los terrenos militares se extendían en 329 431 ha, lo que correspondía al 0,512% de la superficie territorial nacional (TRUCY & BOULAUD, 2010); en Italia, en 2006, el suelo militar contabilizaba 123 481 ha, lo que correspondía al 0,411% de la superficie nacional (COMMISSIONE IV DIFESA, 2006, p. 20); y en el Reino Unido, en 2011, 227 199 ha, es decir el 0,937% de la superficie nacional total (MINISTRY OF DEFENCE, 2011, p. 6).

En 1989, con la caída del Muro de Berlín y de la Unión Soviética llegó el final del Pacto de Varsovia y de la Guerra Fría en 1991. Entre las repercusiones de estos eventos, hubo un drástico recorte del gasto militar y la consiguiente reducción del tamaño de las fuerzas armadas (Organización para la Seguridad y la Cooperación en Europa, OSCE, 1992). Estos cambios organizativos fueron acompañados por la reorganización espacial de las Fuerzas Armadas, lo que implicó la racionalización de la presencia militar en el territorio y el consiguiente cierre de miles de instalaciones. El Centro Internacional de Bonn para la Conversión (CENTRO INTERNACIONAL DE BONN PARA LA CONVERSIÓN, BICC, 1997, p. 2) estimó que más de 8000 asentamientos militares de aproximadamente 1 millón de hectáreas fueron abandonados en la década de 1990.

El proceso de cierre de las instalaciones militares se aceleró con el paso del tiempo, afectado por varias dinámicas. Primero, la transición de keynesianismo al neoliberalismo tuvo, entre sus manifestaciones, su aplicación al proceso de construcción de la ciudad a través del urbanismo concesional (GAJA I DÍAZ, 2017) y, con ello, grandes proyectos urbanos comenzaron a materializarse en suelos que, como consecuencia de esta reestructuración, habían perdido sus usos

anteriores, demostrando su enorme potencial para volver a ser rentables en la economía urbana post-fordista (ORUETA & FAINSTEIN, 2008).

Estos suelos a menudo solían ser de propiedad pública. Las reformas administrativas transversales de Europa Occidental implicaron la reestructuración, modernización y racionalización del aparato estatal y público en general (ADISSON, 2018, pp. 374-378). Estas reformas se manifestaron como unos claros síntomas de las políticas de austeridad que, a su vez, implicaron la reorganización de las entidades públicas a nivel territorial (PRADILLA COBOS, 1990, p. 131-134), induciendo a la enajenación del patrimonio inmobiliario y su venta en el mercado inmobiliario. El objetivo fue doble: por un lado, reducir los costes de gestión y mantenimiento del sector público y, por el otro lado, generar ganancias financieras a través de su privatización para permitir las operaciones de reorganización y, incluso, para reducir la deuda pública (CHRISTOPHERS, 2018).

Además, dichas operaciones inmobiliarias comenzaron a llevarse a cabo en un contexto de políticas urbanas de austeridad (SCHÖNIG & SCHIPPER, 2016). Una creciente literatura ha analizado la enajenación del patrimonio inmobiliario público en el mundo occidental (HYÖTYLÄINEN & HAILA, 2018; WHITESIDE, 2019; ARTIOLI, 2021) y también latinoamericano (SOCOLOFF & al., 2020), demostrando que los procesos de privatización y los resultados difieren entre los países y sus ciudades. Según ADISSON & ARTIOLI (2020, p. 79), la enajenación de los terrenos militares constituye un ámbito específico de las políticas urbanas de austeridad sobre la gestión del suelo público. En algunos casos, sólo implican estrategias de maximización de la renta urbana. En otros casos, las transformaciones urbanas derivadas de procesos de enajenación y privatización de suelo incluyen objetivos redistributivos.

Tras estos sucesos, el abandono de las instalaciones militares fue una de las consecuencias propias de las dinámicas de desarrollo urbano (HUETE GARCÍA & MERINERO RODRÍGUEZ, 2022). Los asentamientos militares objeto de abandono y enajenación a partir de la década de 1980, se materializaron generalmente entre el siglo XIX y la primera mitad del siglo XX en el perímetro de las ciudades históricas, fuera de las murallas, a lo largo de las vías de comunicaciones urbanas y extraurbanas, cerca de la red de ferrocarriles y sus estaciones (CANTERA MONTENEGRO, 2007). El modelo de desarrollo urbano ilimitado acabó paulatinamente absorbiendo estas instalaciones, resultando así en la creación de un alto potencial valor urbanístico frente a sus posibilidades de reconversión (INSOLERA, 1989).

2. Metodología

Esta investigación proporciona una visión a nivel estatal sobre el tema de la enajenación de los bienes inmuebles militares desde los años 80 hasta la actualidad y se compone de cuatro apartados. En primer lugar, se pone en énfasis la relevancia de las políticas de enajenación de instalaciones militares que se han ido convirtiendo en una práctica habitual en varios países occidentales y ofrece una revisión bibliográfica internacional sobre los estudios realizados en tema de regeneración de antiguos asentamientos militares y las lagunas de investigación. En segundo lugar, se propone una relación de la legislación española en materia de enajenación de bienes inmuebles de Defensa a partir de mediados de los años 80 para destacar los principales acontecimientos y mecanismos reguladores para tal fin. En tercer lugar, se analizan los resultados de las políticas españolas de enajenación tanto en términos de ganancias financieras como en las nuevas funciones asignadas a los antiguos terrenos militares, y las operaciones efectivamente llevadas a cabo. Por último, se analizan dos casos de estudio, ubicados en Valladolid y en Madrid, para averiguar parcialmente el estado de avance de los cierres previstos en toda España a partir de la actual política de abandono de instalaciones militares en España promovida en 2013.

La investigación se realizó a través de específicos trabajos de *desk research*, de archivo y de trabajo de campo en Valladolid y Madrid, entrevistas con representantes del Ministerio de Defensa y de los Ayuntamientos en cuestión, además de la recogida de fuentes primarias y secundarias (documentos de planificación urbana, catastro, consulta datos del mercado inmobiliario y estadísticos del Instituto Nacional de Estadística, reseña de prensa, etc.).

La elección metodológica persigue entender como las actuales operaciones de reconversión a usos civiles de los vacíos militares se enmarcan en los procesos de regeneración urbana de las ciudades españolas, en particular poniendo énfasis en dos instalaciones militares abandonadas en Madrid y Valladolid para responder a las siguientes preguntas: ¿de qué manera tiene lugar el fenómeno de reconversión de grandes propiedades militares en urbes de distinto tamaño? ¿se trata de reutilizaciones que esconden un mecanismo especulativo o proporcionan nuevas funciones que garanticen el “derecho a la ciudad”? ¿cómo se gestiona la herencia patrimonial heredada?, es decir, ¿se trata de operaciones de demolición/reconstrucción o se protege la edificación existente? Este análisis

demuestra que las operaciones de enajenación de terrenos militares se han convertido en una práctica habitual en las ciudades españolas, siendo a menudo conflictiva y dependiente de soluciones *ad hoc* y no siempre respetuosas de las necesidades de la población local.

3. Vacíos y regeneración urbana. Los terrenos militares en abandono como caso particular

A lo largo de las últimas cuatro décadas la evolución desde una economía primariamente industrial hacia una economía enfocada en los servicios terciarios provocó el abandono de vastas superficies urbanas procedentes de varios usos relacionados con la sociedad de tipo fordisto, cuyo estado de degradación y descuidado ha ido constituyéndose como posibles problemas medioambientales debido a la probable contaminación del suelo y del agua, con impacto en los ecosistemas y el hábitat humano, pero también convirtiéndose en atractivo para el mercado inmobiliario por su interesante dimensión y ubicación (CARTER, 2016). La magnitud del fenómeno de desmantelamiento-abandono de dichas instalaciones ha sido analizado en profundidad en los estudios urbanos internacionales, produciéndose un gran abanico de definiciones que analizan el estado de abandono de vacíos procedentes de diferentes tipos (LÓPEZ PINEIRO, 2020). A modo de ejemplo, las áreas urbanas vacías que quedan fuera de las iniciativas formales de planificación urbana, o los sitios en desuso cuyo abandono ha sido producido por la demolición de infraestructuras obsoletas, pueden considerarse, según DE SOLA-MORALES (1996), como *terrain vague*. Aunque se encuentren en el “olvido”, estos terrenos pueden convertirse repentinamente en objeto de deseo para diferentes agentes que quieran rentabilizarlos, generalmente a través de una actitud especulativa basada en las proyecciones sobre lo que se puede hacer en el futuro. En esta definición pueden insertarse también los vacíos procedentes de uso militar, a los cuales sin embargo se ha prestado aparentemente menos atención en cuanto las investigaciones académicas se han visto fuertemente limitadas por una legislación especial en mérito a la seguridad del Estado (MAS HERNÁNDEZ, 2003, p. 240).

Las instalaciones militares se componen de espacios de diversa índole, como aeropuertos, almacenes, arsenales, cuarteles, fortificaciones, hospitales, y polvorines, por lo que su enajenación abre a un amplio abanico de nuevas funciones para la sociedad civil. A modo de ejemplo, su reconversión puede proporcionar soluciones

eficaces contra los fenómenos de expansión urbana para realizar nuevos equipamientos públicos y viviendas sociales en zonas que actualmente carecen de ellos. Ocultándose más allá de los muros militares, la morfología interna de los recintos militares, sobre todo de los cuarteles (DALLEMAGNE, 1990; TREVOR, 2002), presenta trazados generalmente racionales y estandarizados, con grandes espacios abiertos y verdes destinados originalmente a la circulación y formación del personal militar: las avenidas y plazas arboladas confieren a los recintos militares los valores y el potencial de verdaderas “ciudades dentro de las ciudades”. Estas características los convierten en oportunidades inmejorables para desencadenar operaciones de regeneración urbana de los tejidos urbanos existentes porque se trata a menudo de áreas que están localizadas en sectores donde la ciudad necesita, a priori, nuevas funciones y equipamientos, cuya realización se vería obstaculizada, o impedida, por las limitaciones impuestas por parte de los asentamientos militares.

A nivel institucional, los suelos militares para reconvertir han sido involucrados en programas promovidos a nivel estatal (como el “*Base Realignment and Closure*”, BRAC, de EE.UU. desde 1988), tal vez coordinados por organismos públicos creados *ad hoc* (por ejemplo, la “*Mission pour la réalisation des actifs immobiliers*”, MRAI, en Francia desde 1987, la “*Defence Infrastructure Organisation*” del Reino Unido desde 2011 y el “Grupo de Trabajo de Defensa para el Desarrollo Inmobiliario, la Energía y el Medio Ambiente” italiano desde 2021), los cuales se han encargado de la gestión de los procedimientos administrativos de enajenación y reconversión de los activos militares. La Unión Europea también se ha ocupado del proceso de reconversión de antiguos asentamientos militares en usos civiles en la década de 1990 mediante los programas Perifra y Konver y desde el año 2000 en el ámbito de varios proyectos de cooperación transnacional como “Fate” (*From army to entrepreneurship*) y “Repair” (*Realising the potential of abandoned military sites as an integral part of sustainable urban community regeneration*) entre 2009 y 2011 y Maps (*Military assets as public space*) entre 2015 y 2018 (CAMERIN, 2017). Estos proyectos, aunque con objetivos ligeramente diferentes y conceptualizados en el ámbito de programas distintos entre ellos como Interreg, South East Europe y URBACT, tuvieron como objetivo el análisis y la elaboración de las estrategias de reutilización de las instalaciones en abandono del Ministerio de Defensa para desarrollar conocimientos comunes, experiencias y buenas prácticas que compartir.

En las dos últimas décadas, un número creciente de académicos no solo de los países occidentales sino también del Este de Europa (GLINTIĆ, 2015) se ha ocupado de la reutilización de los terrenos del Ministerio de Defensa en relación con los procesos de regeneración urbana. El desconocimiento general del tema por los llamados “secretos militares”, que implica la exclusión de las propiedades del Ministerio de Defensa de la actividad normal de planificación (GREED & JOHNSON, 2014, p. 25), no ha impedido las investigaciones de expertos de diferentes disciplinas, como arquitectura, ecología, geografía, geopolítica, patrimonio, historia y estudios urbanos, sobre los procesos de reutilización debido al cambio de actitud de los militares que paulatinamente han difundido las operaciones de reconversión a la sociedad civil. De hecho, de estos procesos se destacan las principales cuestiones arquitectónicas (KADAR, 2014), económicas (FORTUNA, TEIXEIRA & SILVA, 2021), ecológicas (ZENTELIS & al., 2020), geográficas (AENKA, PERNICA & KOFRO, 2021), patrimoniales (MORAR & al., 2021), político-sociales (KOMAREK & WAGNER, 2021) y urbanas (TOUCHTON & ASHLEY, 2019).

El éxito de la reconversión de los suelos militares depende fuertemente de la interrelación positiva de varios factores clave:

- Ubicación lucrativa y deseable en el mercado inmobiliario (BAGAEEN, 2016, p. 2).
- Resolución del conflicto que se genera entre distintos actores sobre los nuevos usos, con la ciudadanía que generalmente reclama nuevos espacios para su reproducción social y el propietario, a menudo el mismo Ministerio de Defensa, quien muestra una actitud especulativa para rentabilizar al máximo las transacciones de las propiedades militares con el objetivo de realizar otras inversiones (DEKEL, 2021).
- Definición clara de los costes de la rehabilitación medioambiental, incluida la eliminación y la limpieza de los elementos contaminantes, y de edificios catalogados (HANSEN, 2004).
- Enmarcación de la reconversión dentro de procesos bien definidos temporalmente y concertados a nivel local y dentro de la coyuntura del mercado inmobiliario (PONZINI & VANI, 2014).
- Relaciones intergubernamentales entre distintos entes a nivel estatal (Ministerio de Defensa, de Hacienda y de Economía, por ejemplo) y entre aquellos a nivel estatal y local (Ayuntamiento) en un claro marco normativo (PONZINI, 2008).

La difícil interrelación entre estos factores, sin embargo, está contribuyendo al abandono duradero de estos bienes de titularidad pública, generando espacios urbanos expectantes. En este contexto, la determinación del interés público para la reurbanización de estas áreas es habitualmente debatida y contestada, sin que exista un consenso visible. De hecho, los mecanismos de las políticas públicas para enajenar las instalaciones que el Ministerio de Defensa considera redundantes, generalmente se establecen para beneficiar el nivel estatal, y no se estructuran para realizar un proceso de regeneración urbana integral (BAGAEEN & CLARK, 2016; PERIĆ & MILJUŠ, 2021). TOUCHTON & ASHLEY (2019, p. 4), efectivamente, observaron que cuando termina el proceso de cierre, «*comienza el difícil proceso de reconversión que durará varias décadas*» y, como se resumió en la conferencia internacional “Regeneración de instalaciones militares en desuso. Perspectivas, debates y reconversiones en Italia, España y contextos internacionales”, el cierre de instalaciones militares implica nuevos e inéditos retos para desencadenar procesos de regeneración urbana (CAMERIN & GASTALDI, 2021).

Aunque el esfuerzo de análisis de una serie de casos europeos está sin duda aumentando, los estudios urbanos internacionales carecen actualmente del análisis de dos elementos principales. En primer lugar, un necesario enfoque holístico e integrado de los terrenos baldíos militares en relación con las cuestiones de gobernanza y regeneración urbana. La mayoría de los estudios se basan en análisis comparativos de pares de ciudades (PONZINI & VANI, 2014) y países (ADISSON & ARTIOLI, 2020). En segundo lugar, hacen falta investigaciones centradas en análisis a escala nacional que conecten la evolución de las políticas de enajenación con la dinámica de las políticas urbanas, además de la realización de inventarios públicos sobre los cambios de la presencia militar a nivel territorial y las reutilizaciones logradas con éxito (CAMERIN, 2022).

España se encuentra entre los países europeos cuyas investigaciones en el ámbito de los estudios urbanos no han actualizado los estudios primordiales sobre las repercusiones territoriales de la enajenación de los bienes inmuebles militares. Las indagaciones, realizadas en mayoría por geógrafos urbanos, han puesto en evidencia algunas de las facetas de las reutilizaciones del patrimonio del Ministerio de Defensa a nivel regional y de ciudad (MURO MORALES, 1990; BRANDIS & al., 2005; ALVARGONZÁLEZ RODRÍGUEZ, 2009), además de análisis de caso específicos relacionados con la reutilización de antiguos cuarteles (LLORET PIÑOL, 2000 y 2001; GENÉ GIL & ALOMAR GARAU,

2020, CAMERIN & GASTALDI, 2021: pp. 360-422). Sólo SÁNCHEZ PINGARRÓN (2018) ofreció en su tesis doctoral una visión más completa de los procesos de reutilización de las instalaciones militares enajenadas en sedes universitarias en todo el estado español, aunque desde el punto de vista de los procedimientos administrativos encauzados por el Ministerio de Defensa. De todas formas, la mayor parte de la literatura existente se focaliza en cuestiones administrativas (LOZANO MUÑOZ, 2008) y en aspectos históricos de las políticas de enajenación (es decir, antes de 1984; véase AZANZA LÓPEZ, 2010 y CANTERA MONTENEGRO, 2013), en los cambios de la presencia militar en el territorio a lo largo del tiempo (MAS HERNÁNDEZ, 2003) y en cuestiones patrimoniales, morfológicas, políticas y sociales relacionadas con los cuarteles militares (SEBASTIÁN MAESTRE, 1992; CANTERA MONTENEGRO, 2007). El hecho de centrarse en un único estudio de caso (sobre una instalación, ciudad o región concretas) y la falta de comparación entre diferentes ciudades y diversos tipos de remodelación de instalaciones militares, crea incertidumbre a la hora de explicar el papel de los antiguos activos del Ministerio de Defensa en el desencadenamiento de procesos de regeneración urbana. Además, el proceso de enajenación puesto en marcha aproximadamente hace 40 años se ha estudiado mayoritariamente en España bajo el prisma de la reforma administrativa del Ministerio de Defensa, dejando de lado las cuestiones de gobierno territorial. Estos enfoques pueden ser adecuados para revelar las principales dinámicas del fenómeno, pero la literatura existente es muy limitada a la hora de rastrear las similitudes y las diferencias de las políticas urbanas locales en función del papel que desempeñan los bienes inmuebles militares en términos de regeneración urbana.

4. La evolución de la legislación española sobre la enajenación de los bienes de Defensa

En España, el recorrido de las políticas de enajenación de los asentamientos militares tiene un momento clave con la aprobación del Real Decreto 135/1984, de 25 de enero, que impulsó la modernización y reestructuración del Ministerio de Defensa (Boletín Oficial del Estado, BOE, 1984a; SEPÚLVEDA & BACAS, 2008). Este supuso la puesta en marcha de la Gerencia de Infraestructura de la Defensa (GINDEF) conforme a la Ley 28/1984, de 31 de julio (BOE, 1984b). Esta pretendía crear un organismo estatal independiente que, durante 10 años, racionalizase la

presencia militar en el territorio, comprar y vender activos inmobiliarios y colaborar con los organismos regionales y locales en el desarrollo de estrategias y planes de urbanismo. La enajenación se basó en la necesidad cada vez más urgente de autofinanciar la reestructuración territorial del Ministerio de Defensa, ya que el presupuesto asignado a los militares se redujo de algo más del 2% al 1% del PIB estatal entre 1984 y 1998. Al contrario de lo que ocurre en países como Francia, Italia y Reino Unido, donde la venta de bienes inmuebles militares también contribuye parcialmente a enjugar la deuda pública (DUBOIS MAURY, 1998; COMMISSIONE IV DIFESA, 1999; DOAK, 1999), la reducción de los costes de gestión inmobiliaria y el aumento de los ingresos por enajenación de terrenos militares en España sólo tienen como objetivo las políticas de modernización y reestructuración del Ministerio de Defensa. Esta circunstancia implicó un nuevo papel de los militares en materia urbanística e inmobiliaria para cerrar instalaciones situadas en centros urbanos que podrían generar altos ingresos a través de su venta en el mercado inmobiliario.

La enajenación de los bienes de dominio público español, incluidos aquellos militares, puede realizarse mediante tres procedimientos: subastas, permutas o un modelo intermedio entre las dos, es decir, sobre la base de convenios urbanísticos. La Ley 135/1984 estableció además que la enajenación debe ser a título oneroso, por lo que los bienes no pueden ser cedidos gratuitamente a excepción de las enajenaciones previstas en la legislación urbanística (CONGRESO DE LOS DIPUTADOS, 2001, p. 6091). La enajenación debe realizarse mediante subasta pública, aunque los bienes del Ministerio de Defensa pueden venderse directamente a agentes privados, Comunidades Autónomas o un conjunto de entidades públicas con la aprobación del Gobierno y una notificación previa al Ministerio de Economía y Hacienda. La profesionalización militar (NAVAJAS ZUBELDIA, 2004) se tradujo en la prórroga de la GINDEF por 10 años más, sin cambios sustanciales. De hecho, en el Preámbulo de la Ley 32/1994, se declara que *«La experiencia acumulada desde la creación de la Gerencia de Infraestructura ha demostrado la necesidad de contar con un instrumento de estas características. Los fines para los que fue creada no sólo mantienen su vigencia, [...] que se proyectará, al menos, durante los próximos diez años»* (BOE, 1994).

Entre 1997 y 1998 la GINDEF cambió su estatus para convertirse en un organismo administrativo autónomo con nuevas tareas (es decir, la adquisición de armas y equipos para la modernización de las Fuerzas Armadas) y

cambió su denominación por la de “Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa” (BOE, 1998). Con ello, los recursos monetarios procedentes de la enajenación debían financiar principalmente la adquisición de armamento y equipos y, en segundo lugar, la modernización de las infraestructuras existentes.

El Libro Blanco de la Defensa fomentó nuevamente el cierre de instalaciones ubicadas en la periferia y en los centros urbanos de las ciudades españolas (MINISTERIO DE DEFENSA, 2000, pp. 139-141). Gracias a esto, el Ministerio de Defensa obtuvo ingresos crecientes por las ventas tras el boom inmobiliario que sufrió el país en la última década del S.XX y los primeros años del S. XXI (LOZANO MUÑOZ, 2008, pp. 68-69).

El estallido de la crisis financiera de 2007-2008 llevó al Gobierno español a reducir drásticamente el gasto público y, con ello, el número de organismos públicos, lo que puso en marcha una racionalización del Ministerio de Defensa. En base a la Ley Financiera de 2010, el GIED (Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa) y el Instituto de la Vivienda de las Fuerzas Armadas se fusionaron en el “Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa” en calidad de Organismo Autónomo (INVIED O.A.). Posteriormente, la Orden Ministerial 63/2012, de 11 de septiembre, por la que se dispone la designación de un Comisionado para la elaboración de una propuesta de racionalización y utilización eficiente del patrimonio inmobiliario del Ministerio de Defensa, aceleró el mecanismo (SÁNCHEZ PINGARRÓN, 2018, p. 113). Este lanzó en mayo de 2013 la llamada “Propuesta para la racionalización y utilización eficiente del patrimonio inmobiliario del Ministerio de Defensa” (PREPIDEF) para el reagrupamiento de unidades en bases ubicadas fuera de los cascos urbano y cerrar así 163 instalaciones divididas en dos fases entre 2014-2017 y 2018-2024 (MINISTERIO DE DEFENSA, 2013a).

5. Los resultados de las políticas de enajenación de la década de 1980

A lo largo del tiempo, los resultados de los procesos de enajenación de las infraestructuras militares se han puesto de manifiesto sólo parcialmente, aunque los estudios realizados confirman que la venta de propiedades militares ha supuesto importantes beneficios económicos para el Ministerio de Defensa. De hecho, entre 1984 y 1996 la enajenación de los patrimonios inmuebles militares en España garantizó unos ingresos que alcanzaron la cifra de 64 000 M de pesetas (aproximadamente 384,650 M €) (CAPEL,

2005, p. 335). MUÑO MORALES (1990, pp. 283-284) informó que entre 1981 y 1990 el Ministerio de Defensa había firmado 56 convenios urbanísticos, en su mayoría con Ayuntamientos, para enajenar 346 000 m² de suelo urbano y aproximadamente 2 M de m² de suelo no urbanizable o rústico dependiendo de la terminología usada en cada Comunidad Autónoma. LOZANO MUÑOZ (2008, pp. 68-69) afirmó que entre 1996 y 2006 se firmaron un total de 179 convenios urbanísticos entre el Ministerio de Defensa y organismos públicos españoles para la enajenación de 114 794 613,06 m²s de uso militar por valor de 400 645 353,85 €. SÁNCHEZ PINGARRÓN (2018) reveló que un total de 40 sitios militares fueron reconvertidos en instalaciones universitarias desde mediados de los años 80. El INVIED O.A., por su parte, suele publicar informes anuales desde 2011, en los que se destacan algunos de los convenios urbanísticos significativos, pero sin entrar en el detalle de su contenido. La misma falta de información detallada se observa en el análisis de los informes del Ministerio de Defensa de cada legislatura, en los que se dedican breves párrafos a GINDEF, GIED e INVIED O.A. sin ningún estudio pormenorizado.

En lo que respecta a la PREPIDEF, la primera fase (2014-2017) pretendía el cierre de 86 instalaciones de 3 837 264 m²s, de los cuales 2 837 510 m²s corresponden a zonas rurales y 937 754 m²s a suelos urbanos. La operación de cierre y racionalización costaría aproximadamente 40 M€ para garantizar un ahorro de 15 M€/año del gasto anual del Ministerio de Defensa. La segunda tiene como objetivo el cierre de 77 zonas militares por un gasto total de 807 millones de euros que debería suponer un ahorro anual estimado de 37 millones (S.F., 2013, p. 19). Sin embargo, la primera fase aún no se ha ejecutado en su totalidad porque el Ministerio de Defensa invirtió solamente 14 M€ y cerró tan solo 34 instalaciones, algo más del 20% del total (CANCIO, 2018). La investigación del Tribunal de Cuentas español sobre las actividades del INVIED O.D. relevó varias dificultades, por ejemplo, el promedio de tiempo que transcurre para la enajenación de las instalaciones militares, que es superior a 12 años, con un mínimo de 2 años y un máximo de 26 años, además del estado de avanzado deterioro que presentan muchos bienes (TRIBUNAL DE CUENTAS, 2020, p.62).

Los años 2007-2008 marcaron un punto de inflexión. Como afirmaron ROMERO GONZÁLEZ, BRANDIS & MELO (2015), la burbuja inmobiliaria provocó una drástica caída de los desarrollos inmobiliarios, por lo que las operaciones previstas en los recintos militares en desuso también

se han enfrentado a un marco desfavorable. Aunque todavía no hay entidades públicas que hayan hecho público un inventario de las reutilizaciones logradas y fracasadas, la revisión bibliográfica parece mostrar dos principales fases de la enajenación del patrimonio del Ministerio de Defensa español. En una primera fase, que va desde los años 80 hasta 2006, hubo logros financieros importantes y un relevante número de convenios urbanísticos firmados, lo que pudo estar relacionado con las tendencias positivas del mercado inmobiliario español en continua expansión siguiendo un modelo de urbanismo neoliberal (DIONI LÓPEZ, 2021). Después de 2007-2008, se observó, en cambio, un cierto grado de estancamiento en la puesta en marcha de los convenios urbanísticos y de las ventas efectivamente realizadas. De hecho, los precios de subasta pública de los dos periodos muestran una diferencia significativa. Antes de 2007 los precios finales de venta en subasta eran a menudo superiores al precio de base (BRANDIS & al., 2005, pp. 398-399), mientras que después de 2007-2008 un número creciente de bienes fueron subastados sin éxito varias veces. Por ejemplo, el antiguo hospital del Ejército del Aire en Madrid se subastó en 2010 por 35 M€ y en 2018 por 37 M€. Finalmente se vendió en 2019 por 22,6 M€.

A pesar de estas cifras, ni en la primera ni en la segunda fase ninguna entidad pública dio a conocer un inventario de las reutilizaciones logradas y fallidas.

6. Los cuarteles en curso de reconversión en Madrid y Valladolid

Esta sección sintetiza los problemas y las oportunidades derivados de dos procesos de abandono y reconversión ligados a las propuestas de cierre de instalaciones militares proporcionadas en la PREPIDEF. Los casos de estudio son el Taller de Precisión de Artillería (TPA) de Madrid y el Acuartelamiento de la Rubia (Cuarteles de la Maestranza de Artillería) en Valladolid. Ambos se ubican en el contexto urbano, eligiéndose por sus características diferentes en término de tamaño (reducido y relevante), ubicación (centro urbano y periferia) y composición social (barrio adinerado y popular).

La organización de los casos de estudio sigue un esquema comparado ajustándose a cuatro factores clave que ayudan a identificar la incidencia de la transformación de los cuarteles en la regeneración urbana de los contextos urbanos en las que se producen:

- Características generales, donde se describe no sólo su ubicación, sino también los diferentes periodos por los que ha pasado, el estado actual de la parcela, su edificabilidad, así como los factores desencadenantes de los procesos de reconversión identificados en el apartado “3. Vacíos y regeneración urbana. Los terrenos militares en abandono como caso particular” como pueden ser sus respectivas ubicaciones en el mercado inmobiliario;
- Conflictos entre propietario, el Ayuntamiento y la ciudadanía o los diferentes intereses sobre las nuevas destinaciones de uso;
- Definición de costes del proyecto para las arcas municipales y/o derivados de su rehabilitación medioambiental;
- Evolución temporal del proceso de desmantelamiento del patrimonio militar edificado con etapas bien definidas, concertadas con las partes interesadas y enmarcadas en la conjuntura del mercado inmobiliario.

El objetivo de esta comparativa es aclarar la interrelación entre estos factores para el entendimiento de los aspectos más destacados de cada proceso analizado. Para ello, las cuestiones más

significativas han sido sintetizadas en la FIG. 1 que muestra los principales campos cuantificables de uno y otro proyecto.

6.1 El Taller de Precisión de Artillería (Madrid)

6.1.1 Características generales

El Taller de Precisión de Artillería (TPA) fue un establecimiento militar creado por la Real Orden de 26 de febrero de 1898 con el nombre de “Taller de Precisión y Laboratorio de Artillería” y emplazado originalmente en el Ensanche Norte de Madrid, en el barrio de Ríos Rosas, actual distrito de Chamberí, en el Ensanche Norte de Madrid (FIG. 2). Las antiguas instalaciones militares ocupaban una manzana entera contando con una superficie total de 14 568,78 m² y una edificabilidad aproximada de 16 520 m² que, tras la operación urbanística lograba alcanzar los 54 225 m²c. Pese a que el planeamiento vigente databa de 1997, la operación urbanística no se había llevado a cabo ya que el importante incremento de edificabilidad obligaba a hacer importantes cesiones de suelo al Ayuntamiento

	Caso de estudio	
	Taller de Precisión de Artillería	Acuartelamiento de la Rubia
Instalaciones militares	Taller de Precisión de Artillería	Acuartelamiento de la Rubia
Superficie parcela	14 569 m ² s	107 880,65 m ² s
Superficie construida	16 520 m ² s	42 434 m ² s
Periodo de construcción	1899-1915	1930-1945
Periodo de infrautilización	2013-2015	2011-2015
Periodo de abandono	2015-2020	2015-actualidad
Estado actual	Reconvertido (desde 2022)	Abandonado
Edificabilidad actual	54 225 m ² s	64 119,53 m ² s
Coefficiente de edificabilidad equivalente	3,72 m ² e/m ² s	0,60 m ² e/m ² s
Renta per cápita en sección censal	21 456 €	15 212 €
Precio medio de venta en el distrito	5785 €/m ²	1580 €/m ²
Precio medio de alquiler en el distrito	18 €/m ²	8€/m ²

FIG. 1/ Datos de los casos de estudio¹

Fuente: Elaboración por parte de los dos autores (2022)

¹ Los datos relativos a edificabilidad e intensidad proceden en el caso madrileño del Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Remitido 07.09 “TPA Raimundo Fernández Villaverde” (AYUNTAMIENTO DE MADRID, 2015) y en el caso vallisoletano de COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN (2020, p. 20115). Para la identificación de la renta per cápita, la escala de referencia del precio es por distrito en el año

2019 según las estadísticas (Instituto Nacional de Estadística, INE): Distrito 7. Chamberí en Madrid y Distrito 11 en Valladolid (<https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=31259#!tabs-mapa>). El precio medio de venta y de alquiler se han consultado en el portal Idealista a escala de distrito (<https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/>) actualizados a agosto de 2022.

de Madrid con destino a zonas verdes y equipamientos públicos. En concreto le correspondía una cesión de 16 267 m² cuando la superficie de la parcela era algo menos de 2000 m² inferior. Esta cuestión se resolvería en 2013 con la aprobación de la estatal Ley de Medidas Fiscales y Administrativas que permite monetizar las cesiones obligatorias de suelo para zonas verdes y equipamientos.

La Orden DEF/3537/2006, de 13 de noviembre de 2006 creó el Instituto Tecnológico “La Marañosa” (ITM) mediante la integración de cinco centros existentes, entre ellos el TPA. En 2011 se ordenó la desafectación de 14 viviendas situadas en su interior por resolución de 2 de junio de 2011. Ese mismo año se aprobó la Resolución 320/38251/2011, de 5 de diciembre de 2011 que hizo efectiva la supresión del TPA, ratificada también en la PREPIDEF (MINISTERIO DE DEFENSA, 2013b, p. 26)².

En septiembre de 2013 el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED) anunció públicamente su intención de subastar este edificio. El 23 de octubre de 2013 el INVIED presentó una consulta urbanística vinculante en la que planteaba las siguientes dudas sobre el futuro desarrollo de la propuesta

prevista en la parcela del TPA: si era posible materializar la edificabilidad prevista por el Plan General; las condiciones que debería incluir el convenio señalado en el PGOU97 a suscribir entre el Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento y la posibilidad de modificar la condición vinculante de realojo del edificio situado en Raimundo Fernández Villaverde, 42; sobre la posibilidad de que el convenio fuera suscrito por el futuro propietario de los terrenos; y sobre la modificación de la altura máxima prevista. En enero de 2014 el Ayuntamiento de Madrid respondió a la consulta urbanística planteada por el INVIED autorizando la materialización de la totalidad de los 54 225 m² de edificabilidad lucrativa prevista.

En marzo de 2014 el Ministerio de Defensa declaró la desafectación al fin público, la alienabilidad y puesta a disposición del INVIED del TPA. Ese mismo mes se efectuó la preceptiva comunicación previa a la enajenación a la Subdirección General de Patrimonio del Estado, que fue respondida en abril indicando que “el inmueble no se considera de interés para otros servicios de la Administración General del Estado”. Concluido este trámite, en agosto de 2014 se autoriza al INVIED, por acuerdo del Consejo de Ministros, para enajenar en subasta pública el TPA con un precio tipo de licitación de 90 278 264,98 €, con



FIG. 2/ Taller de Precisión de Artillería

Fuente: Fotografía de Álvaro VALDÉS MENÉNDEZ (2015)

² La operación se inserta en la más amplia reorganización de instalaciones del Ministerio de Defensa en Madrid que comporta el cierre de 12 instalaciones que suman una superficie urbana de 42 592 m² entre las que destaca el

complejo de Raimundo Fernández Villaverde. Dicha operación prevé como beneficio para el gasto militar el ahorro de 1 694 583 € anuales.

proposición económica en sobre cerrado y posibilidad de pago aplazado. En noviembre se adjudicó la subasta pública a la sociedad "Residencial Maravillas Sociedad Cooperativa Madrid" por el importe de 111 050 200,00 € en la modalidad de pago aplazado. A finales de ese mismo año, el INVIED transmitió a la cooperativa el pleno dominio de las fincas del TPA, aunque la Subdirección General de Inspección y Servicios Técnicos de la Dirección General de Armamento y Material (DGAM) del Ministerio de Defensa siguió ocupando estas instalaciones hasta su traslado definitivo el 1 de julio de 2015.

El Área de Planeamiento Remitido (APR) 07.09 "TPA Raimundo Fernández Villaverde" se justificaba por su interés de prolongar la zona verde que recoge gran parte de la acera sur de la C/ Raimundo Fernández Villaverde hasta enlazar con la manzana de los Nuevos Ministerios, crear un cuerpo de edificación para uso residencial regulado por NZ 1.3. Nivel B y que permitiese la construcción de 450 viviendas (AYUNTAMIENTO DE MADRID, 2015), fijar número de alturas máximo de 8 plantas y obtener una zona verde de cesión para uso público y espacios libres privados vinculados al uso residencial.

La presencia y significancia del Taller de Artillería de Madrid a escala de barrio es relativamente baja, pero su importancia se centra en su ubicación en un barrio adinerado, cuestión que contribuyó a poner en marcha un proyecto especulativo que no tuvo en cuenta un potencial patrimonio a proteger. En este caso, la renta media per cápita de 21 456 € según del INE para 2019 en su sección censal.

6.1.2 Conflictos derivados del proyecto

En el caso madrileño, el Plan General de Ordenación Urbana de 1997, identificaba el proyecto como un Área de Planeamiento Remitido³ (APR 07.09). La entrada en vigor de la Ley 9/2001 y la aplicación de su art. 14 obligó a incluirla en suelo urbano no consolidado, por lo que el instrumento adecuado para establecer la ordenación pormenorizada dentro del ámbito pasaba a ser un Plan Parcial de Reforma Interior frente al Estudio de Detalle inicial (Fig. 3). Además, las cesiones mínimas aumentaban considerablemente respecto a la superficie

mínima recogida en la ficha pasando de 3360 m² a 16 267,50 m² en cumplimiento del art. 36 de la legislación autonómica (CÓRDOBA HERNÁNDEZ, 2016). Todo ello llevó al Ministerio a dudar de la viabilidad económica del proyecto inmobiliario que finalmente se aprobó.

Pero asociaciones vecinales distritales como "Corazón Verde de Chamberí", "El Organillo de Chamberí", "Parque Sí en Chamberí" y la "Plataforma Salvemos el TPA", apoyadas por otras organizaciones como "Madrid Ciudadanía y Patrimonio", "Ecologistas en Acción" o la "Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid" presentaron diferentes recursos administrativos al proceso para evitar tanto la demolición del complejo como la protección de este.

Algunas de estas asociaciones, como "Corazón Verde de Chamberí" o "Parque Sí en Chamberí", surgieron a raíz de la aprobación del "Plan Especial de definición de redes públicas depósito 3º del Canal de Isabel II y regulación de condiciones de protección". Este otro proyecto urbanístico, localizado también en las inmediaciones, llevó a una disputa con la Comunidad de Madrid y el Canal de Isabel II. Con su aprobación, el promotor pretendía legalizar los campos de golf (campo de prácticas y Pitch & Putt) construidos en 2007 sobre el tercer depósito del Canal de Isabel II. Instalaciones que se habían quedado sin cobertura legal tras una sentencia del Tribunal Supremo, en diciembre de 2012, a raíz de un recurso interpuesto por la "Asociación Vecinal El Organillo", que anulaba la declaración de interés general aprobada por el Gobierno autonómico para este espacio destinado a zona verde. Ecologistas en Acción, por su parte, es una confederación de grupos ecologistas española que surge en 1998 y forma parte del ecologismo social. Este movimiento considera que los problemas ambientales tienen su origen en un modelo de producción y consumo cada vez más globalizado e insostenible (productivismo y consumismo), del que derivan también otros problemas sociales; modelo que consideran necesario transformar si se quiere evitar la crisis ecológica (RIECHMANN FERNÁNDEZ & al., 2009).

Entre los motivos de la demanda de Ecologistas en Acción figuraba la reserva de parte de la edificabilidad residencial para vivienda de protección, la inviabilidad de su construcción sin la monetización parcial de las cesiones obligadas, en aumento del déficit de zonas verdes y

³ En este tipo de áreas, el Plan General no define la ordenación pormenorizada del suelo, sino que remite su resolución a

la redacción posterior de un planeamiento de desarrollo que particularice los objetivos que el Plan General le fija.

equipamientos tras la operación o si los espacios reservados para zonas verdes y espacios libres arbolados cumplen las condiciones necesarias para poder albergar dicho uso.

Gracias a ello, la aprobación del Plan Parcial resultó anulada judicialmente por el Tribunal Supremo por la omisión de la reserva de suelo necesaria destinada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública impuesta por la legislación vigente aplicable. En este sentido, el Plan Parcial no realizaba la reserva del 10% de la edificabilidad residencial para vivienda con algún tipo de protección (5422,5 m²c) ni la consideraba en los cálculos de las cargas que su desarrollo debería haber asumido (TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA. SALA DE LOS CONTENCIOSO, 2019).

6.1.3 Definición de los costes

El caso del TPA contó varios intentos de paralización debido a los valores patrimoniales que se le atribuían. Estos hicieron que en 1977 se incluyera el conjunto dentro del denominado como *Catálogo de Edificios y Conjuntos de Madrid. Fase I. Precatálogo* y en 1980 en el *Plan Especial de Protección y Conservación de Edificios y Conjuntos de Interés Histórico-Artístico de la Villa de Madrid* (1980) con un Grado de Protección Estructural (VALDÉS

MENÉNDEZ, 2015). Sin embargo, tras la redacción del PGOU97 se le asignó un uso característico residencial, en línea con muchas otras operaciones de recalificación del tejido industrial de la ciudad no ateniéndose adecuadamente a los valores artísticos, arquitectónicos e históricos del edificio ahora ya desaparecido (FIG. 4) y finalizado pese a las sentencias judiciales contrarias al documento urbanístico.

La tramitación ambiental llevada a cabo para la justificación del Plan Parcial no respondía a los objetivos del Estudio Ambiental Estratégico ya que éste contaba con una serie de deficiencias y errores como el incumplimiento de los contenidos mínimos, falta de existencia de alternativas razonables, técnicas y ambientalmente viables o inexistencia o presentación incompleta de un Resumen de carácter no técnico que deberían haber anulado su aprobación. Estas cuestiones imposibilitan la determinación real de si el proyecto seleccionado era el más adecuado ni si las medidas adoptadas para atenuar sus impactos las más ajustadas. Sin embargo, aunque era una de las cuestiones señaladas en la demanda de Ecologistas en Acción, el Tribunal Superior de Justicia de Madrid no identificó éste como hecho relevante.

Tampoco atendió a las argumentaciones que señalaban que las condiciones de la zona verde pública y el patio de manzana revelaban la



FIG. 3/ Delimitación del Área de Planeamiento Remitido (APR) 07.09 TPA Raimundo Fernández Villaverde sobre ortofoto y propuesta

Fuente: Ayuntamiento de Madrid. (2015), *Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Remitido 07.09 "Taller de Precisión de Artillería (TPA) Raimundo Fernández Villaverde"*



Fig. 4/ **Obras de nueva construcción en el solar del Taller de Precisión de Artillería (TPA)**

Fuente: Fotografía de Álvaro BONET LÓPEZ (2022)

posibilidad de que no se estuviese garantizando la plantación y mantenimiento de las futuras especies vegetales al existir construcciones subterráneas bajo el patio de manzana más superficiales de lo regulado en el PGOU97, importantes problemas de asoleo al menos en las fachadas sur de los pisos inferiores interiores del patio de manzana, la contabilización en exceso de superficie de cesión al considerar como tal el pasillo de acceso al patio y, por último, deja abierta la posibilidad de plantear aparcamiento bajo rasante dentro del espacio libre cedido sin hacer mención a la necesidad de aprobación de un Plan Especial donde deberían figurar éstas y justificarse dicha necesidad.

Como costes para la ciudad cabe destacar la monetización de parte de sus cesiones. Además, ante la falta de superficie material dentro de la parcela para la reserva de las redes locales previstas en el art. 36.6 de la Ley del Suelo madrileña, el Plan Parcial de Reforma Interior planteaba monetizar parte de la cesión de redes públicas locales (10 772,5 m²s de los 16 267,50 m²s obligados por Ley atendiendo a la edificabilidad del ámbito). Este aspecto, que repercutiría en las arcas municipales y en la calidad ambiental de la zona fue posible gracias a la posibilidad recogida en el art. 36.6.f de la Ley 9/2001 de suelo que señala que “en suelo urbano, el deber de cesión de suelo recogido en la letra a) podrá satisfacerse mediante el pago de su equivalente en dinero, cuando dentro del ámbito de actuación no se disponga de

la superficie necesaria para ello. Dicho deber se cumplirá en el momento del otorgamiento de la licencia de obra y, en su caso, licencia de actividad” (COMUNIDAD DE MADRID, 2001).

6.1.4 Evolución temporal del proceso de desmantelamiento del patrimonio militar edificado

En julio de 2016, una denuncia de Ecologistas en Acción presentada ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid (TSJM) logra que la fiscalía de Medio Ambiente paralice el Plan Parcial e inicie una investigación por presunta prevaricación urbanística.

Ese mismo septiembre, la Comisión Local de Patrimonio Histórico de Madrid determinó que no había ningún elemento del edificio que mereciese protección, por lo que el proyecto se reinició nuevamente. Un mes más tarde, Madrid, Ciudadanía y Patrimonio identificó los planos de un refugio antiaéreo de la Guerra Civil bajo el edificio volviendo a congelar el proceso puesto que la Ley de Patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid obligaba a la protección de estos elementos. Este tipo de instalaciones gozan de protección, por lo que no se pueden demoler. En noviembre, la Comisión Local de Patrimonio dictamina que hay que realizar un estudio arqueológico sobre el refugio antiaéreo, pero deja abierto el resto del proyecto.

Con ello, el Ayuntamiento de Madrid concede en diciembre de 2016 la licencia para demoler el Taller de Precisión de Artillería, ubicado en la calle Raimundo Fernández Villaverde, pese a encontrarse sumergido en un proceso judicial contra la figura de desarrollo que podría llevarlo a cabo y la solicitud de protección de la citada asociación. El 29 de diciembre, una nueva denuncia de Ecologistas en Acción logra que el TSJM emita un auto paralizando cautelarmente el derribo, pero tan sólo un día después, el tribunal vuelve a autorizar las obras. A partir de ese momento se iniciaron las obras de adecuación del terreno para soportar la nueva construcción.

Dos años después, en 2019, la Sala de lo Contencioso Administrativo estimó parcialmente dos recursos, anulando el Plan Parcial del antiguo Taller de Precisión de Artillería (TPA) cuando ya estaban levantando la estructura de las nuevas construcciones. El Ayuntamiento recurrió dicha decisión pero en febrero de 2021, el Tribunal Supremo anuló definitivamente el planeamiento que había permitido la construcción de 450 viviendas de lujo sobre el antiguo edificio neomudéjar.

6.2 El acuartelamiento de la Rubia (Valladolid)

6.2.1 Características generales

El acuartelamiento de la Rubia, construido en 1945, está localizado en una zona muy consolidada de la ciudad desde el punto de vista

urbanístico (en el barrio de La Rubia, prevalentemente residencial), entre el trazado del ferrocarril y el Paseo de Zorrilla, cerca de la ronda interior sur de la ciudad y del centro comercial Vallsur. El cuartel se encuentra rodeado por una edificación de elevada densidad (109,80 viv/ha) cuyas dos tipologías mayoritarias son la de manzana cerrada y edificación abierta. La componente social del barrio (8833 residentes según las fuentes censales del Ayuntamiento de Valladolid) es popular, en cuanto la renta per cápita es de 15 996 € según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) para el año 2019.

La superficie del antiguo acuartelamiento (106 866 m²s) corresponde a aproximadamente un tercio de la del barrio (366 475 m²s), y, según el PGOU aprobado en 2020 (COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN, 2020, pp. 2445-2447) la posición neurálgica de dicho vacío urbano en el barrio de La Rubia lo convierte en una gran oportunidad de cosido territorial a escala de ciudad. En el específico, el acuartelamiento se inserta en una posición central con respeto a la Unidad Urbana 30 "La Rubia", convirtiendo esta pieza urbana en una oportunidad de cosido entre el Paseo de Zorrilla y la Carretera de Rueda con la disposición de nuevos usos residenciales, actividades terciarias y equipamientos, generando una nueva trama urbana, tanto con viarios rodados como con viarios peatonales y de coexistencia.

En Valladolid, ya en 2007 se especuló sobre el cierre del acuartelamiento para efectuarse en 2011 y la construcción de entre 500 y 700 viviendas, de las cuales un 30% debería corresponderse a vivienda social (ÁLVAREZ, 2007; ÁLVAREZ & ALRRÚE, 2011). Sin embargo, la infrutilización del área duró hasta diciembre de 2014, cuando fue oficialmente abandonada por



FIG. 5/ Muros exteriores del acuartelamiento de la Rubia

Fuente: Fotografías de Federico CAMERIN (2022)

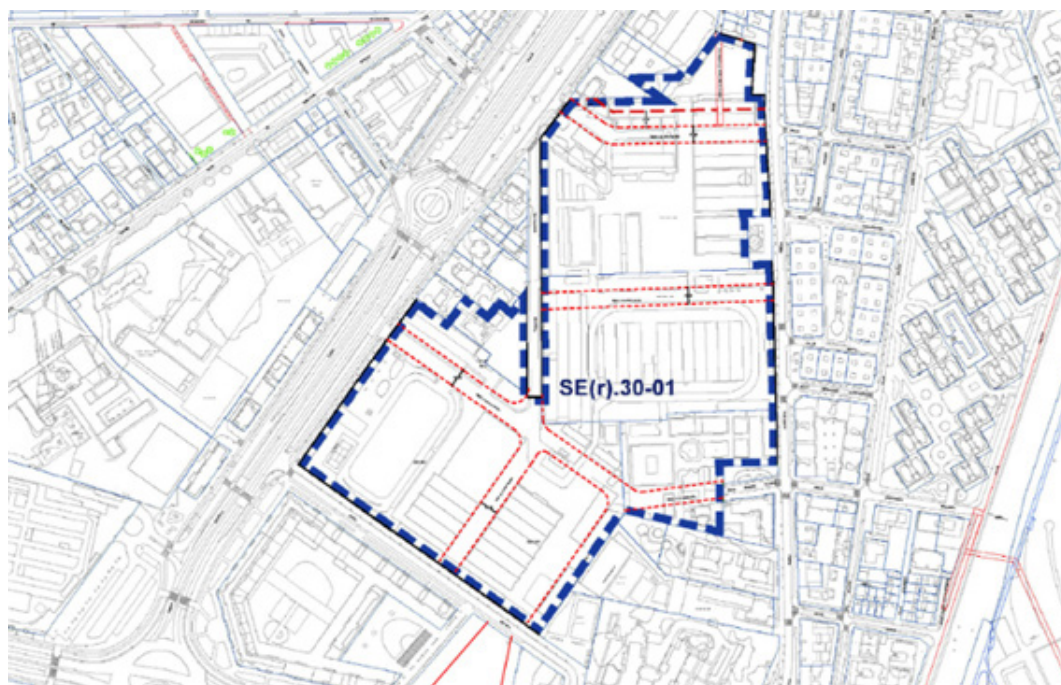


Fig. 6/ Delimitación del SE(r).30.01 Acuartelamiento "La Rubia" por el Plan General de Valladolid

Fuente: Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid (2020)

los militares pertenecientes a la Agrupación de Apoyo Logístico nº 61 que se trasladaron a la base militar "El Empecinado" en Santovenia de Pisuerga (Valladolid) bajo las previsiones de la PREPIDEF (MINISTERIO DE DEFENSA, 2013b: 45)⁴. La situación de abandono persistió hasta la actualidad, resultando en la degradación de los espacios construidos y abiertos dentro del recinto militar (Fig. 5).

Con la aprobación del PGOU en 2020, este ámbito pasó a denominarse como SE(r).30.01 Acuartelamiento "La Rubia" y se definía su iniciativa como privada. Plantea como objetivos y criterios que la ordenación de este elemento "deberá conectar el área con los viarios perimetrales, generando una nueva trama urbana, tanto con viarios rodados como con áreas peatonales o viarios de coexistencia. Acogerá Usos Mixtos Residenciales y Productivos".

Como resultado de la operación, la ciudad obtendría como cesiones locales 9617,93 m²s de zonas de espacios libres y 6411,95 m²s de equipamientos para unas densidades residenciales de entre 40-70 viv/ha (Fig. 6). Las cesiones de

carácter general ascenderían a 60 319,40 m²s pero no se localizan en la zona, sino que están adscritas al EL 05/24 Riberas del Pisuerga-Soto de Medinilla-Michelín.

6.2.2 Conflictos derivados del proyecto

El caso vallisoletano destaca por haberse producido un cambio de opinión sobre el futuro del antiguo cuartel por parte de los militares y por una decisión unilateral por parte del Ayuntamiento de atribuir una nueva clasificación a los terrenos militares, sin que todavía se haya puesto en marcha un proceso de participación pública con los vecinos del barrio de La Rubia. Tampoco se produjeron manifestaciones, protestas u ocupaciones del área. El acuartelamiento de la Rubia, si bien sigue sin estar desafectado por el Ministerio de Defensa, fue clasificado por la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid de 2020 como un "sector con ordenación remitida"⁵, por el que

⁴ Este traslado prevé como beneficio para el gasto militar el ahorro de 490 243 € anuales.

⁵ Es decir que sí se establecen las determinaciones de ordenación general, pero no las de ordenación detallada, que

deberán ser establecidas o completadas por algún instrumento de planeamiento de desarrollo (plan especial o estudio de detalle).

se prevé una edificabilidad de 64 119,53 m²c, cuya mitad será destinada a 338 nuevas viviendas, de las cuales el 70% será viviendas libres (22 441,83 m²c) y el 30% en régimen protegido (9617,93 m²c) y los usos terciarios (comercio y oficinas) ocuparán 25 647,81 m²c, generando una nueva trama urbana, tanto con viarios rodados como con viarios peatonales y de coexistencia (MINISTERIO DE DEFENSA, 2022, p. 14). Entre las instrucciones para la ordenación detallada del sector, se establece la cesión de una cuantía de suelo al Ayuntamiento de 6411,95 m² para destinar a equipamiento público y 9617,93

m² para espacios libres para el aprovechamiento municipal, bien sea para erigir más viviendas o para otros usos que, por el momento, el Ayuntamiento no ha definido.⁶

Este planeamiento, inicialmente rechazado por parte del Ministerio de Defensa en mayo de 2019 (COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN, 2020, p. 18684), fue finalmente aceptado en junio de 2020 (COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN, 2021, p. 15953) y, a su vez, prevé 8 años como plazo para establecer la ordenación detallada, es decir 2028 (Figs. 7 y 8).



FIG. 7/ Estado actual del acuartelamiento de La Rubia

Fuente: Elaboración de los autores a partir de Google Maps 3D



FIG. 8/ Render de la nueva configuración del Acuartelamiento de la Rubia en la Revisión Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid

Fuente: Repertorio del Área Planeamiento Urbanístico y Vivienda del Ayuntamiento de Valladolid

⁶ Según el *Reglamento de Urbanismo de Castilla y León*, la reserva para el sistema local de espacios libres será de al

menos 14 m² / 100 m²c (art. 105), y de 10 m² / 100 m²c (art. 106) para el sistema local de equipamiento público.

En este caso, la motivación proyectual de la modificación de planeamiento es mezclar usos residenciales y productivos, que no industriales, con el fin de llevar a cabo una ordenación de un entorno saturado que permitirán completar la trama urbana de un entorno muy consolidado de la ciudad. Cabe recordar que este proyecto se suma a otra operación inmobiliaria realizada en la parcela contigua al acuartelamiento que vio la recalificación de la antigua fábrica de Piensos Cía de 31 853 m² de propiedad de Azucarera Ebro Agrícolas Gestión de Patrimonio SL en nuevas viviendas a cambio de la reconversión de otro conjunto industrial (Azucarera de Santa Victoria de 66.810 m²) en un parque público. Si bien la normativa urbanística permitía el levantamiento de 160 viviendas, finalmente se construyeron 423 pisos sobre la base de un convenio suscrito en 2002 entre el Ayuntamiento y la empresa (CALDERÓN CALDERÓN & RUIZ-VALDEPEÑAS, 2007, pp. 67-72)⁷.

6.2.3 Definición de los costes

El informe del Ministerio de Defensa (2022, pp. 4-5) analiza de forma no detallada el estado actual de las edificaciones internas al cerramiento del Acuartelamiento de La Rubia, proporcionando indicaciones poco claras con respecto a la presencia de elementos contaminantes desde el punto de vista ambiental y la definición de los costes de rehabilitación, además de no haberse planteado un estudio sobre la potencial presencia de edificios a preservar.

En cuanto a la presencia de elementos contaminantes, resulta que en el cuartel se encuentran edificios potencialmente en riesgo, aunque no cuantificados en términos de superficie, como una gasolinera con dos depósitos de combustible enterrados, dos depósitos de agua elevados, un depósito de agua enterrado, siete depósitos de combustible enterrados (incluidos los de la gasolinera), una galería de tiro semienterrada para pruebas con un único puesto de tirador, además que algunas de las cubiertas de los edificios están formadas con placas de fibrocemento con amianto.

Por lo que merece a los edificios a preservar, el cuartel se encuentra cerrado por un muro de

fábrica de ladrillo y un muro de fábrica de bloques de hormigón, que será demolido para permitir la permeabilidad con el entramado urbano. Ninguno de los edificios, los cuales ocupan una superficie de 42 434,00 m²s por una altura de entre 1 y 2 plantas, es considerado como bien a proteger y a menudo se encuentran en una situación deficiente, necesitando una rehabilitación integral en el caso que no se derriben. Tampoco la situación que caracteriza al proceso de obsolescencia de la edificación y acortamiento de su ciclo de vida ha llegado a la declaración de ruina y el área todavía no se ve afectada por notables procesos de renaturalización. En cuanto la gran mayoría de edificaciones están calificadas como sector de suelo urbano no consolidado, no ajustándose a las condiciones urbanísticas vigentes, se plantea su demolición para el desarrollo urbanístico del sector.

6.2.4 Evolución temporal del proceso de desmantelamiento del patrimonio militar edificado

En el caso de La Rubia no se definió un programa temporal claro debido a la actitud especulativa del Ministerio de Defensa, cuya estrategia se puso de manifiesto con la retención de un suelo ya inútil para los fines de defensa, esperando que el Ayuntamiento aprobase un cambio de uso lo más lucrativo posible en relación con las condiciones del mercado inmobiliario para maximizar las ganancias. En Valladolid, en octubre de 2019 la Subinspección del Ejército promovió un encuentro con empresarios para exponer las vías de explotación de La Rubia, resultando como primera opción la venta directa, sin descartar la cesión temporal o el alquiler debido al alto pago al que debería enfrentarse el potencial comprador en una temporada no particularmente positiva para el mercado inmobiliario (2019). El mayor desafío para actuar la operación parece ser el desinterés por parte de los actores privados y la falta de financiación pública para desarrollar la operación inmobiliaria ya que será menos lucrativa que aquella planteada en los primeros avances de reconversión de hace una década. Este desinterés se está confirmando con el fracaso de la primera subasta promovida por el Ministerio de Defensa, publicada con

⁷ Este acuerdo permitió que el Ayuntamiento se quedara con la propiedad de los terrenos de Azucarera Santa Victoria, donde se ha construido el parque de Las Norias, y que se trasladara la edificabilidad de esta zona al suelo donde se encontraba la fábrica Piensos Cía, que fue derribada para construir un bloque de viviendas, frente al centro comercial Vallsur. En 2007 el Tribunal Superior de Justicia de

Castilla y León anuló la operación y, en 2011, ratificó la sentencia el Tribunal Supremo. De este modo el Ayuntamiento debía realizar una compensación proporcional al exceso de viviendas que se construyeron, con la previsión de una indemnización de 5,6 millones € o, en su caso, la entrega de un número de viviendas equivalente a la misma cantidad para ser destinadas a vivienda sociales.

fecha 5 de julio de 2022, con un precio de licitación de 8 280 948,74 € (BOE, 2022, p. 33151). A la fecha límite del 7 de septiembre no se registró ninguna oferta para el cuartel (ARRÚE, 2022), de ahí que se rebasó el precio de licitación de la segunda subasta a 7 452 853,87 €. La fecha límite establecida para dicha licitación es el 21 de septiembre de 2023.

7. Conclusiones

Substancialmente, la reconversión de los asentamientos militares es un tema generalmente poco estudiado que, sin embargo, tiene repercusiones relevantes en términos presupuestarios tanto para el Ministerio de Defensa como para la gobernanza local. Esta repercusión deriva de los recortes realizados por la administración general del Estado español en materia de gasto militar que han empujado a una progresiva racionalización de la presencia de este tipo de complejos en el territorio y abocado a cerrar cientos de instalaciones a nivel nacional.

Estas instalaciones pueden encontrarse en diferentes situaciones tales como infrautilizadas, abandonadas o reconvertidas. Sin embargo no es accesible un inventariado de su situación y esto dificulta la obtención de información detallada sobre los resultados de los diferentes procesos de enajenación sufridos por estas instalaciones.

En este contexto, el trabajo realizado puede considerarse como una primera aproximación hacia el conocimiento de las dinámicas generales que afectan los procesos de reutilización de estos espacios en las ciudades españolas. La identificación de cuatro factores clave en la lectura del proceso de reconversión, ayudan a demostrar las principales cuestiones que pueden incidir en la reconversión de otros casos de estudio. En este sentido, el factor localización juega un papel fundamental para desencadenar la reconversión. Cuánto más beneficios económicos se pueden recaudar de los nuevos usos, mayor resulta ser la tendencia a realizar una operación inmobiliaria, generalmente de tipo residencial. Así, estos casos muestran dos maneras diferentes de enfrentarse al proceso de reconversión de grandes propiedades militares en las que, a priori, puede no incidir el tamaño de la ciudad pero sí de la pieza a transformar. Por un lado, el caso madrileño presenta un menor tamaño y, por tanto, una menor inversión inicial que puede hacer más apetecible el producto final especialmente en momentos de incertidumbre económica como en la actualidad.

Por su parte, el caso vallisoletano, aunque con una menor inversión €/m²s, precisaría de una mayor inversión que, pese a albergar una mayor edificabilidad futura puede ver alterado su rendimiento económico en la coyuntura inmobiliaria actual del país.

En cualquier caso, ambos procesos dejan de lado el concepto social del patrimonio edificado para centrarse en promociones inmobiliarias que producirían unos beneficios económicos superiores al promotor frente a la rehabilitación de estos espacios y adaptación del uso a las necesidades propuestas. Lejos quedan estos proyectos de los objetivos marcados por la *Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas* que “perseguía regular las condiciones básicas que garantizan un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que condujesen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando fuese necesario para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada” según su propio texto.

En ambos casos, como se desprende de las modificaciones de planeamiento que diseñan, los edificios existentes no van a ser rehabilitados y la palabra “regeneración” parece ser un eufemismo de transformación más que pretender iniciar un proceso por el que se recupere la estructura y la función de esas partes sin uso o abandonadas de la ciudad.

Por otro lado, este tipo de actuaciones producen sobre la ciudad una serie de cesiones que, de algún modo, deben satisfacer las necesidades no sólo de los nuevos residentes de la zona, sino también los antiguos vecinos. En ambas operaciones se identifica un claro problema en este sentido. Si en el caso madrileño el principal problema es la monetización de más de la mitad de las cesiones de carácter local (66,22% del total), en el caso vallisoletano la totalidad de las cesiones de carácter general son exteriores y no las podrían tampoco disfrutar los propios vecinos de la zona. Por tanto, en ambos casos, la supuesta mejora que deberían implicar estas transformaciones queda mermada ampliamente por los condicionantes urbanísticos derivados de las respectivas legislaciones autonómicas de suelo. Esta permite, en el primer caso, la monetización justificada de las cesiones de carácter local, así como la discontinuidad completa entre la parte de la ciudad donde se produce la actividad lucrativa y el lugar donde se emplazan las cesiones derivadas del proceso en el segundo.

Este hecho también ha sido demostrado, y constatado, por los conflictos generados en torno a ellos. Este ha logrado retrasar la definición de los nuevos usos, causando contenciosos de tipo administrativo que cuestionan la legalidad de la operación, así como la definición de los costes de rehabilitación medioambiental, la cual es potencialmente relevante para llevar a cabo las obras de reconversión, pero no han logrado pararlos totalmente. La cuestión patrimonial, en los dos casos de estudio, parece no tener importancia suficiente en temas de preservación de los valores tangibles de las arquitecturas militares, por lo que las reconversiones se efectúan a través de operaciones de demolición y reconstrucción. Sin embargo, como ocurre en el caso del TPA madrileño, fue una cuestión en disputa defendida por sus detractores (las asociaciones locales) que entendían que el planeamiento local sí abría la posibilidad de tal consideración y obligando a su reconversión atendiendo a lo que podría haber sido un concepto residencial diferente y más acorde a la arquitectura militar preexistente.

Finalmente, se revela una difícil definición del programa temporal de reconversión, que no es un proceso lineal debido a, entre otras cuestiones, los cambios de estrategia por parte del Ministerio de Defensa sobre sus propiedades como puede ser el caso vallisoletano o los procesos de judicialización del proyecto tal y como ocurre en el proyecto inmobiliario madrileño.

8. Bibliografía

- ADISSON, F. (2018): From state restructuring to urban restructuring: the intermediation of public landownership in urban development projects in France. *European Urban and Regional Studies*, 25(4): 373-380. <https://doi.org/10.1177%2F0969776417717308>
- & ARTIOLI, F. (2020): Four types of urban austerity: Public land privatisations in French and Italian cities. *Urban Studies*, 57(1), 75–92. <https://doi.org/10.1177/0042098019827517>
- AENKA, J., PERNICA, B., & KOFRO, J. (2021): The Geography of Demilitarisation: Do Regional Economic Disparities Affect the Spatial Distribution of Military Base Closures? *Moravian Geographical Reports*, 29(4), 252-266. <https://doi.org/10.2478/mgr-2021-0018>
- ALVARGONZÁLEZ RODRÍGUEZ, R. (2001): Los nuevos usos terciarios de las propiedades militares en Asturias. *Actas del VI Coloquio de Geografía del Turismo, Ocio y Recreación y del VI Coloquio de Geografía Urbana. Turismo y ciudad, Las Palmas*.
- AZANZA LÓPEZ, J. J. (2010): *De ensanche militar a "city" de Pamplona: arquitectura y urbanismo para una nueva imagen de la ciudad*. http://www.culturana Navarra.es/uploads/files/02_Azanza_249_web.pdf
- ARTIOLI, F. (2021): Sale of public land as a financing instrument. The unspoken political choices and distributional effects of land-based solutions. *Land Use Policy*, 104, (105199). <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.105199>
- BAGAEEN, S. & CLARK, C. (Eds.) (2016): *Sustainable Regeneration of Former Military Sites*, Londres-Nueva York, Reino Unido-Estados Unidos, Routledge.
- BRANDIS, D. & CANOSA, E. & MOLLÁ, M. & RODRÍGUEZ, I., & SÁEZ, E. (2005): La reconversión del espacio militar en Madrid: su reutilización en los últimos veinticinco años. *Ciudad y Territorio. Estudios territoriales*, XXXVII, 144, 37(144), 391-412.
- CALDERÓN CALDERÓN, B. & RUIZ VALDEPEÑAS, H. P. (2007): *El lugar del patrimonio industrial en los procesos de transformación urbana de la ruina a la explotación de las reliquias fabriles en Valladolid*. *Éria: Revista cuatrimestral de geografía*, 72, 5-73.
- CAMERIN, F. (2017): Programmi e progetti europei di rigenerazione urbana e riuso delle aree militari in Italia. *TRIA. Territorio della Ricerca su Insediamenti e Ambiente. Rivista Internazionale di Cultura Urbanistica*, 18(1): 141-156. <https://doi.org/10.6092/2281-4574/5314>
- (2022): Regenerar las áreas militares enajenadas desde finales del siglo XX hasta la actualidad: el caso italiano. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 54(213), 641-664. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2022.213.7>
- & GASTALDI, F. (Eds.) (2021): *Rigenerare le aree militari dismesse. Prospettive, dibattiti e riconversioni in Italia, Spagna e in contesti internazionali*, Santarcangelo di Romagna, Italia, Maggioli. <https://doi.org/10.30448/UNI.916.50825>
- CANTERA MONTENEGRO, J. (2007): *La domus militaris hispana. origen, evolución y función social del cuartel en España*, Madrid, España, Ministerio de Defensa.
- (2013): Ejército y urbanismo. *Revista de Historia Militar*, 2, 51-90.
- CAPEL, H. (2005): *La morfología de las ciudades. II. Aedes facere: técnica, cultura y clase social en la construcción de edificios*, Barcelona, España, Ediciones del Serbal.
- CARTER, D. (Ed.) (2016): *Remaking post-industrial cities: lessons from North America and Europe*, Londres, Reino Unido, Routledge.
- CENTRO INTERNACIONAL DE BONN PARA LA CONVERSIÓN, BICC (1997): *Study on the Re-use of Former Military Lands*, Bonn, Alemania, Bonn International Center for Conversion.
- CHRISTOPHERS, B. (2018): *The New Enclosure. The appropriation of public land in neoliberal Britain*, Londres, Reino Unido, Verso.
- COMMISSIONE IV DIFESA (1999): *Le dismissioni dei beni immobili della Difesa nell'ambito della ristrutturazione delle Forze armate*, Roma, Italia, XIII Legislatura.
- (2006): *Resoconto stenografico indagine conoscitiva*. <https://www.camera.it/dati/leg15/lavori/stencomm/04/indag/militari/2006/1025/s000r.htm>
- CÓRDOBA HERNÁNDEZ, R. (2016): Dictamen pericial sobre la falta de reserva de vivienda de protección, la imposibilidad de materializar la edificabilidad dentro del APR 07.09, la suficiencia y condiciones de redes de espacios libres y dotaciones que justifiquen la monetización de parte de las cesiones, sobre las condiciones de las zonas verdes reservadas dentro del ámbito, la adecuación del Estudio Ambiental Estratégico a los requisitos establecidos legalmente, y la remisión al

- planeamiento de la catalogación de la edificación por parte del Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Remitido 07.09 "TPA Raimundo Fernández Villaverde" Distrito de Chamberí. Madrid. No publicado.
- DE SOLA-MORALES RUBIÓ, I. (1996): Terrain vague. *Quaderns d'arquitectura i urbanisme*, 212, 34-43.
- DALLEMAGNE, F. (1990): *Les Casernes Françaises*, París, Francia, Picard.
- DEKEL, T. (2021): The Military-Urban Nexus: the political-economy of real-estate, development, and the military in Beer-Sheva metropolis. *Critical Military Studies*. <https://doi.org/10.1080/23337486.2021.1921371>
- DIONI LÓPEZ, J. (2021). *La España de las piscinas. Como el urbanismo neoliberal ha conquistado España y transformado su mapa político* (A. Editores (ED.)).
- DOAK, J. (1999): Planning for the reuse of redundant Defence Estate: disposal processes, policy frameworks and development impacts. *Planning Practice and Research*, 14(2), 211-224. <https://doi.org/10.1080/02697459915733>
- DUBOIS MAURY, J. (1998): Impacts urbains des restructurations de l'appareil militaire en France. *Annales de Géographie*, 599, 89-97.
- FORTUNA, M. & TEIXEIRA, J. & SILVA F. (2021): Gone with the Winds of Peace: The Regional Economic Effects of Military Base Downsizings and Closures. *Defence and Peace Economics*. <https://doi.org/10.1080/10242694.2021.1921463>
- GAJA I DÍAZ, F. (2017): Urbanismo concesional. Modernización, privatización y cambio de hegemonía en la acción urbana. *Ciudades*, 18, 103-126. <https://doi.org/10.24197/ciudades.18.2015.103-126>
- GENÉ GIL, L. & ALOMAR GARAU, G. (2020): Son Busquets (Palma, Mallorca). Un caso de urbanismo participativo para un nuevo modelo de ciudad. En C. LLOP, M. CERVERA & F. PERMIQUEL (Eds.), *IV Congreso ISUF-H: Metrópolis en recomposición: prospectivas proyectuales en el Siglo XXI: Forma urbis y territorios metropolitanos* (1-18). Barcelona, España, DUOT-UPC.
- GLINTIĆ, M. (2015): Revitalization of military brownfields in Eastern and Central Europe. *Strani pravni život*, 59(4), 123-136.
- GREED, C. & JOHNSON, D. (2014): *Planning in the UK: An Introduction*, Nueva York, Estados Unidos, Palgrave Macmillan.
- HANSEN, K. N. (2004): *The Greening of Pentagon Brownfields: Using Environmental Discourse to Redevelop Former Military Bases* (Lanham: Le). Cambridge University Press (CUP). <https://doi.org/10.1017/s1537592706420272>
- HUETE GARCÍA, M. Á. & MERINERO RODRÍGUEZ, R. (2022): De la reconstrucción al Modelo de Desarrollo Urbano Sostenible Integrado (MDUSI): una reflexión desde la perspectiva del análisis de políticas públicas. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 54(212), 283-296. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2022.212.1>
- HYÖTYLÄINEN, M. & HAILA, A. (2018): Entrepreneurial public real estate policy: The case of Eiranranta, Helsinki. *Geoforum*, 89, 137-144. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2017.04.001>
- INSOLERA, I. (1989): Inseguimenti militari e trasformazioni urbane. En G. ANTONELLI & R. GRISPO (Eds.), *Esercito e città. Dall'Unità agli anni Trenta*. Vol. II (pp. 663-676). Roma, Italia, Ministero per i beni culturali e ambientali.
- KÁDÁR, K. (2014): The rehabilitation of former soviet military sites in Hungary. *Hungarian Geographical Bulletin*, 63(4), 437-456. <https://doi.org/10.15201/hungeobull.63.4.5>
- KOMAREK, T. M., & WAGNER, G. A. (2021): Local Fiscal Adjustments from Depopulation: Evidence from the Post-Cold War Defense Contraction. *SSRN Electronic Journal*, 74(1), 9-43. <https://doi.org/10.2139/ssrn.3410471>
- LÓPEZ PINEIRO, S. (2020): *A Glossary of Urban Voids*, Berlín, Alemania, Jovis.
- LLORET PIÑOL, M. (2000): El cuartel de Lepanto. *Biblio 3w. Revista bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, 214, <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-214.htm>
- _____. (2001): La modernización del sistema de acortamiento en la ciudad de Barcelona: del derribo de las murallas (1854) a la Guerra Civil de 1936. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 84. <http://www.ub.edu/geocrit/sn-84.htm>
- LOZANO MUÑOZ, A. (2008): *La gestión del suelo militar desafectado*, Madrid, España, Ministerio de Defensa.
- MAS HERNÁNDEZ, R. (2003): *La Presencia militar en las ciudades: orígenes y desarrollo del espacio urbano militar en España* (Universidad Autónoma de Madrid (ed.)). Los Libros de la Catarata.
- MORAR, C. & al. (2021): Heritage, Culture and Regeneration of the Former Military Areas in the City of Oradea, Romania. *Arhitektúra & urbanizmus*, 55, 1-2, 76-87. <https://doi.org/10.31577/archandurb.2021.55.1-2.6>
- MURO MORALES, J. I. (1990): Las transformaciones en los usos de las propiedades militares en España. *Finisterra*, 25(50), 261-298.
- NAVAJAS ZUBELDIA, C. (2004): La profesionalización de las Fuerzas Armadas durante la primera legislatura popular. *Historia del presente*, 4, 184-209.
- ORUETA, F. & FAINSTEIN, S. (2008): The new mega-projects: genesis and impacts. *International Journal of Urban and Regional Research*, 32(4), 759-767. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2008.00829.x>
- OSCE (1990): *Treaty on Conventional Armed Forces in Europe*. <http://www.osce.org/library/14087?download=tru>
- PERIĆ, A., & MILJUŠ, M. (2021): The regeneration of military brownfields in Serbia: moving towards deliberative planning practice?. *Land Use Policy*, 102, 105222. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.105222>
- PONZINI, D. (2008): La valorizzazione degli immobili statali come opportunità di sviluppo territoriale/Public real estate appreciation as a local development opportunity. *Urbanistica*, 136, 87-94.
- _____. & VANI, M. (2014): Planning for military real estate conversion: collaborative practices and urban redevelopment projects in two Italian cities. *Urban Research & Practice*, 7(1), 56-73. <https://doi.org/10.1080/17535069.2014.885743>
- PRADILLA COBOS, E. (1990): Las Políticas Neoliberales y la Cuestión Territorial. *Cuadernos de Economía*, 14, 115-140.
- RIECHMANN FERNÁNDEZ, J. & TAIBO ARIAS, C. & FERNÁNDEZ DURÁN, R. & PULEO, A. H. & ALGUACIL GÓMEZ, J. & HERNÁNDEZ AJA, A. & ROIS, C. & ZAMARRA, C. & LÓPEZ GARCÍA, D. & LLISTAR BOSCH, D. & ROMANO MOZO, D. & PÉREZ, E. & GÓMEZ-BAGGETHUN, E. & ANEIROS VIVAS, E. & CEMBRANOS DÍAZ, F. & CASTEJÓN MAGAÑA,

- F. & TARAFÁ ORPINELL, G. & BARCENA HINOJAL, I. & BARAJAS, J. S. & HERRERO LÓPEZ, Y. (2009): *Claves del ecologismo social*. Libros en Acción / Ecologistas en Acción.
- ROMERO GONZÁLEZ, J. & BRANDIS, D. & MELO, C. (2015). El giro neoliberal de las políticas para la ciudad en España. Balance a partir de los ejemplos de Madrid y Valencia. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 69. <https://doi.org/10.21138/bage.1901>
- SÁNCHEZ PINGARRÓN, J. (2018): *Orígenes y desarrollo de la política de enajenación de infraestructuras militares en España. La reconversión de espacios militares para uso universitario*, Madrid, España, UNED.
- SEBASTIÁN MAESTRE, J. A. (1992): Planimetría del cuartel español del siglo XIX. *Anuario del Departamento de Historia y Teoría del Arte*, 4, 261–272.
- SEPÚLVEDA, I. & BACAS, R. (Eds.) (2008): *El Ministerio de Defensa. Creación, desarrollo y consolidación*, Madrid, España, Instituto Universitario General Gutiérrez Mellado-UNED.
- SOCOLOFF, I. & al. (2020): Estrategias de disposición del suelo público: mercantilización e inflexiones del neoliberalismo urbano en Ciudad de Buenos Aires (2015–2018). *Territorios*, 43, 1–24. <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.7286>
- SCHÖNIG, B. & SCHIPPER, S. (Eds.) (2016): *Urban Austerity: Impacts of the Global Financial Crisis on Cities in Europe*, Berlín, Alemania, Theater der Zeit.
- TOUCHTON, M., & ASHLEY, A. J. (2019): *Salvaging Community. How American Cities Rebuild Closed Military Bases*. Cornell University Press; Illustrated edición.
- TREVOR, M. (2002): *Military Barracks*, Londres, Reino Unido, Shire Books
- TRUCY, F. & BOULAUD, D. (2010): *Rapport d'information fait au nom de la commission des finances (1) et de la commission des affaires étrangères, de la défense et des forces armées (2) sur la politique immobilière du ministère de la défense*. <https://www.senat.fr/rap/r09-503/r09-5031.pdf>
- VALDÉS MENÉNDEZ, Á. (2015): *El Taller de Precisión de Artillería*. https://madridciudadaniaypatrimonio.org/sites/default/files/blog/Informe_registroBAJA.pdf
- WHITESIDE, H. (2019): The state's estate: Devaluing and revaluing 'surplus' public land in Canada. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 51(2), 505–526. <https://doi.org/10.1177/0308518X17723631>
- ZENTELIS, R. & HUBBARD, P. & LINDENMAYER, D. & ROBERTS, D. & DOVERS, S. (2020): More bang for your buck: Managing the military training and environmental values of military training areas. *Environmental and Sustainability Indicators*, 8, 100053. <https://doi.org/10.1016/j.indic.2020.100053>
- AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID (2020): *Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid*, Valladolid, España. Ayuntamiento de Valladolid. Boletín Oficial del Estado, BOE (1984a) núm. 27, de 1 de febrero de 1984: Real Decreto 135/1984, de 25 de enero, por el que se reestructura el Ministerio de Defensa. <https://www.boe.es/eli/es/rd/1984/01/25/135>
- _____ (1984b) núm. 183, de 1 de agosto de 1984: Ley 28/1984, de 31 de julio, de creación de la Gerencia de Infraestructura de la Defensa. <https://www.boe.es/eli/es/l/1984/07/31/28>
- _____ (1994) núm. 303, de 20 de diciembre de 1994: Ley 32/1994, de 19 de diciembre, por la que se proroga la vigencia de la Gerencia de Infraestructura de la Defensa y se modifica parcialmente la Ley 28/1984, de 31 de julio, que crea dicho organismo. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1994-28039>
- _____ (1998) núm. 313, de 31 de diciembre de 1998: Ley 50/1998, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. Artículo 71 Adaptación del Organismo autónomo Gerencia de Infraestructura de la Defensa a la Ley 6/1997, de 14 de abril. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1998-30155>
- _____ (2006) núm. 276, de 18 de noviembre de 2006: Orden DEF/3537/2006, de 13 de noviembre, por la que se crea el Instituto Tecnológico «La Marañosa». <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2006-20111>
- _____ (2013) núm. 153, de 27 de junio de 2013: Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-6938>
- _____ (2022) núm. 160, de 5 de julio de 2022: Resolución del Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa por la que se anuncian subastas públicas sucesivas con proposición económica al alza, en sobre cerrado, de 29 propiedades sitas en Albacete, Badajoz, San Luis (isla de Menorca, Illes Balears), Cáceres, Cádiz, San Roque (Cádiz), A Coruña, Lugo, Madrid, Móstoles (Madrid), Málaga, Valladolid, Medina del Campo (Valladolid), Melilla, Mahón (isla de Menorca, Illes Balears), Sóller (isla de Mallorca, Illes Balears), L'Escala (Girona), Granada, Vielha-Mijaran (Lleida). https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-B-2022-21963
- COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN (2020): ORDEN FYM/468/2020, de 3 de junio, por la que se aprueba definitivamente de forma parcial la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid. *Boletín Oficial de la Castilla y León*, 122, de 19 de junio, 1882. <https://bocyl.jcyl.es/boletines/2020/06/19/pdf/BOCYL-D-19062020-17.pdf>
- _____ (2021): ORDEN FYM/331/2021, de 17 de marzo, por la que se aprueban definitivamente los ámbitos suspendidos de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid. *Boletín Oficial de la Castilla y León*, 62, de 30 de marzo, 35. <https://bocyl.jcyl.es/boletines/2021/03/30/pdf/BOCYL-D-30032021-10.pdf>
- COMUNIDAD DE MADRID (2001): Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. *Boletín Oficial del Estado*, 245, de 12 de octubre, 37674-37743. <https://www.boe.es/eli/es-md/l/2001/07/17/9>

9. Referencias normativas y jurídicas

- AYUNTAMIENTO DE MADRID (2015): *Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Remitido 07.09 "TPA Raimundo Fernández Villaverde"*, Madrid, España, Ayuntamiento de Madrid.

- CORTES GENERALES (2001): *Diario de sesiones del Congreso de Diputados*. Comisiones. Defensa. VII Legislatura, núm. 203. <http://www.senado.es/legis7/publicaciones/pdf/congreso/ds/CO0203.PDF>
- CONGRESO DE LOS DIPUTADOS (2013): *Boletín Oficial de las Cortes Generales* 31 de julio de 2013, núm. 314. https://www.congreso.es/public_oficiales/L10/CONG/BOCG/D/BOCG-10-D-314.PDF
- ____ (2001): Política a seguir por la Gerencia de Infraestructura de Defensa y resultados obtenidos hasta hoy, con especial referencia a Galicia. A solicitud del Grupo Parlamentario Mixto. (Número de expediente 212/000042). *Diario de Sesiones del Congreso de los Diputados*, 230, de 2 de abril, 6086-6103.
- MINISTERIO DE DEFENSA (2000): Defence White Paper 2000. https://www.files.ethz.ch/isn/155731/Spain_English2000.pdf
- ____ (2013a): Se pone en marcha la Fase I del PREPIDEF. <https://www.defensa.gob.es/gabinete/notasPrensa/2013/06/DGC-130628-PREPIDEF-FASE-I.html>
- ____ (2013b): Actuaciones propuestas en fase PREPIDEF-1. https://www.defensa.gob.es/Galerias/gabinete/ficheros_docs/2013/13.06.27_Fichas_PREPIDEF_1.pdf
- ____ (2022): Pliego de condiciones técnicas que han de regir en la enajenación en subasta pública de la propiedad del Estado-Ramo de Defensa. https://www.defensa.gob.es/invied/02-ventas-inmuebles/Galeria/ficheros/SUBASTA_02_2022_30_PROPIEDADES/21_SUBASTA_02_2022_GE-47-001-039-000_GE-47-001-002-000_y_GE-47-001-004-000_PCT2.pdf
- MINISTRY OF DEFENCE (2011): *Defence Infrastructure. Interim Land and Property Disposal Strategy. October 2011*. https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/33228/20111005MODLandDisposalStrategy.pdf
- TRIBUNAL DE CUENTAS (2020): Informe de fiscalización del Organismo Autónomo Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, ejercicio 2017. https://www.congreso.es/entradap/14p/e7/e_0071025_n_000_m.pdf
- TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA. SALA DE LO CONTENCIOSO (2019): Sentencia 9271/2019 del Tribunal Supremo. *Fondo documental del Consejo General del Poder Judicial*, 53. <https://www.poderjudicial.es/search/TS/openCDocument/58390c5d580b98ef84b8072b28c6b92a18458fd5e2cf5ba9>
- 10. Referencias a otros recursos/ Fuentes documentales**
- Álvarez, P. (2007): Los militares se van de La Rubia y dejan hueco para cerca de 700 pisos. *El Mundo-Valladolid*. <https://www.20minutos.es/noticia/271252/0/pisos/cuartel/rubia/>
- ____ & ARRÚE, I. (2011): El cuartel de La Rubia da paso a 500 pisos. *El Mundo-Valladolid* <https://www.elmundo.es/elmundo/2011/09/26/valladolid/1317019818.html#:~:text=El%20acuartelamiento%20de%20La%20Rubia.unos%20terrenos%20de%20110.000%20metros>
- ARRÚE, I. (2022): El disparado precio por el cuartel de La Rubia frena la construcción de 340 viviendas. *El Mundo-Valladolid* <https://diariodevalladolid.elmundo.es/articulo/valladolid/disparado-precio-cuartel-rubia-frena-construccion-340-vivien-das/20221001213416435629.html>
- CANCIO, F. (2018): *Defensa sólo ha logrado cerrar el 21% de las instalaciones que le sobran*. La Razón. <https://www.larazon.es/espana/defensa-solo-ha-logrado-cerrar-el-21-de-las-instalaciones-que-le-sobran-ik21186790> Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha. Consejería de Fomento y Medio Ambiente. (2020). ORDEN FYM/468/2020, de 3 de junio, por la que se aprueba definitivamente de forma parcial la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid. *Boletín Oficial de la Castilla y León*, 122, de 19 de junio, 1882. <https://bocyl.jcyl.es/boletines/2020/06/19/pdf/BOCYL-D-19062020-17.pdf>
- El Mundo. Diario de Valladolid*. (2019): El Palacio Real y el cuartel del Pinar ganarán cien militares más con el cierre de San Isidro <https://diariodevalladolid.elmundo.es/articulo/valladolid/palacio-real-cuartel-pinar-ganaran-cien-militares-mas-cierre-san-isidro/20191027070000353024.html>
- Revista Española de Defensa (2013): Defensa racionaliza su patrimonio inmobiliario. <https://www.defensa.gob.es/Galerias/documentacion/revistas/2013/red-297-patrimonio-inmobiliario-defensa.pdf>
- 11. Listado de Acrónimos/Siglas**
- BICC: Centro Internacional de Bonn para la Conversión
- BOCYL: Boletín Oficial de Castilla y León
- BOE: Boletín Oficial del Estado
- DGAM: Dirección General de Armamento y Material
- GIED: Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa
- GINDEF: Gerencia de Infraestructura de la Defensa
- INE: Instituto Nacional de Estadística
- INVIED: Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa
- INVIED O.A: Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa en calidad de Organismo Autónomo
- ITM: Instituto Tecnológico “La Marañosa”
- OSCE: Organización para la Seguridad y la Cooperación en Europa
- PGOU97: Plan General de Ordenación Urbana 97
- PREPIDEF: Propuesta para la racionalización y utilización eficiente del patrimonio inmobiliario del Ministerio de Defensa
- TPA: Taller de Precisión de Artillería
- TSJM: Tribunal Superior de Justicia de Madrid